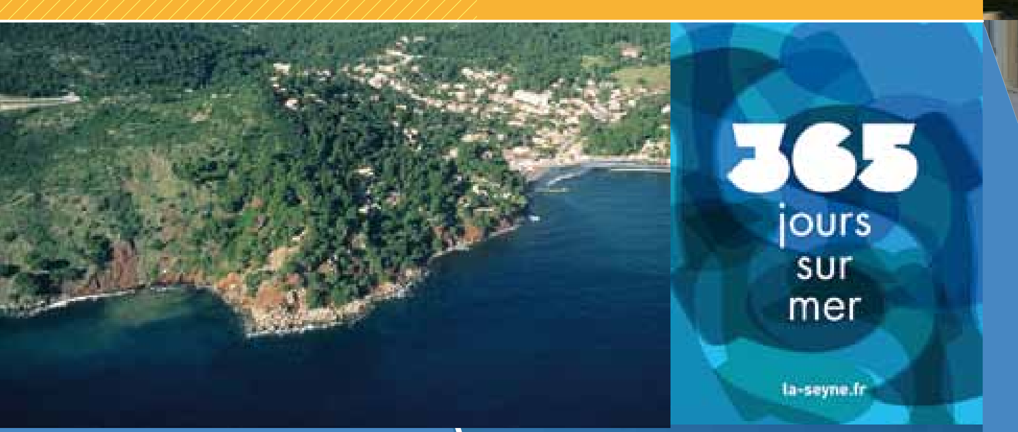
UN PATRIMOINE EXCEPTIONNEL

La Seyne-sur-mer c'est : 25km de côtes à valoriser, des sites remarquables à partager, des espaces boisés classés à protéger et bien d'autres richesses à dévoiler...

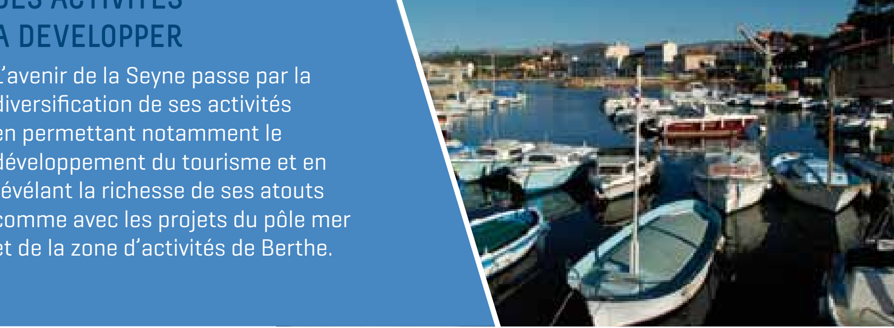


365 jours sur mer

la-seyne.fr

DES ACTIVITES A DEVELOPPER

L'avenir de la Seyne passe par la diversification de ses activités en permettant notamment le développement du tourisme et en révélant la richesse de ses atouts comme avec les projets du pôle mer et de la zone d'activités de Berthe.



UN DEVELOPPEMENT MESURE

Le nouveau Plan local d'urbanisme (PLU) réduit de moitié la constructibilité en zone UA (Urbanisation autorisée). L'esprit du PLU, désormais : un renouvellement urbain mesuré. Il ne s'agit pas de figer le développement de la Seyne, mais de ne plus faire dans la démesure. Un regard équilibré sur l'avenir.

UN CENTRE-VILLE, DES QUARTIERS

A chaque quartier, sa dynamique et ses spécificités. Le nouveau PLU prend en compte les caractéristiques de chaque secteur de la ville pour mieux les faire évoluer. Des emplois au Nord, une meilleure accessibilité au Sud, la poursuite de la reconversion des anciens sites des chantiers navals et toujours un centre-ville qui fédère et accueille.

FAIRE BATTRE LE CŒUR DE VILLE

Au lieu de « densifier » toujours plus le centre, le nouveau PLU fait le pari d'un cœur de ville réhabilité et revitalisé. La qualité plutôt que la quantité. Les attentes des habitants au cœur d'un urbanisme repensé.

BATIR NOTRE AVENIR

Au centre du PLU, les enjeux urbains d'aujourd'hui et de demain : habitat, déplacements, économie, cadre de vie, équipements...



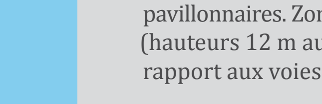






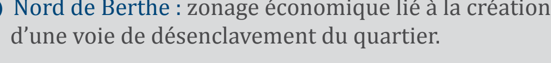




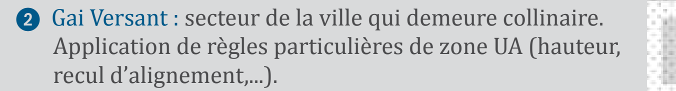




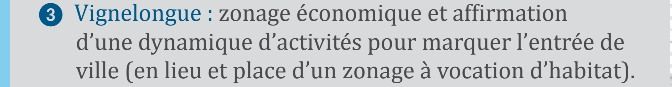
1 Nord de Berthe : zonage économique lié à la création d'une voie de désenclavement du quartier.



2 Gai Versant : secteur de la ville qui demeure collinaire. Application de règles particulières de zone UA (hauteur, recul d'alignement,...).



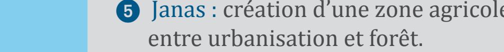
3 Vignelongue : zonage économique et affirmation d'une dynamique d'activités pour marquer l'entrée de ville (en lieu et place d'un zonage à vocation d'habitat).



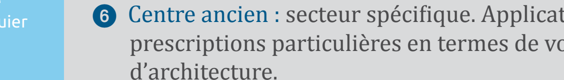
4 Chateaubanne : création d'un secteur de transition identique à celui des Mouissèques.



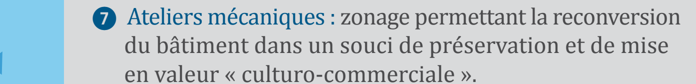
5 Janas : création d'une zone agricole tampon entre urbanisation et forêt.



6 Centre ancien : secteur spécifique. Application de prescriptions particulières en termes de volume et d'architecture.



7 Ateliers mécaniques : zonage permettant la reconversion du bâtiment dans un souci de préservation et de mise en valeur « culturo-commerciale ».



8 Mouissèques : secteur de transition vers les quartiers pavillonnaires. Zone de renouvellement urbain maîtrisé (hauteurs 12 m au lieu de 18 m, reculs imposés par rapport aux voies et aux voisins, ...).

9 Saint-Elme : secteur particulier pour la reconnaissance de l'ambiance « village de pêcheurs » (essentiellement en matière de hauteur).

10 Mar-Vivo Les Sablettes : secteur d'accompagnement du village Pouillon. Réduction de la constructibilité pour compatibilité avec la Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP).







UN BON PLAN POUR LA VILLE

Plan Local d'Urbanisme

L'ENGAGEMENT TENU PAR L' EQUIPE MUNICIPALE

Ces dernières années, certains quartiers de notre ville ont été très affectés par un urbanisme mal maîtrisé. Il fallait réagir.
C'est l'un des principaux engagements que mon équipe et moi-même avons pris. C'est pourquoi je suis heureux qu'à travers ce dépliant, les grandes lignes du nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Seyne-sur-Mer vous soient présentées et expliquées.

Bonne lecture !

***Marc Vuillemot**, Maire de La Seyne-sur-Mer,*
Vice-président de Toulon Provence Méditerranée
Conseiller régional PACA

Ce PLU est l'aboutissement d'un long travail de concertation conduit par la Ville et par les Comités d'Intêret Local (CIL) pour faire de La Seyne-sur-Mer une ville à taille humaine. C'est avec les habitants que nous construisons une ville plus équilibrée, plus respectueuse de son histoire et de son patrimoine. Nous voulons aussi nous donner les moyens de développer la création de richesses et d'emplois pour les Seynois.
Ce nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) concrétise ces efforts et ouvre de nouvelles perspectives pour La Seyne-sur-Mer.

***Claude Astore**, adjoint délégué à l'urbanisme*

UN PLUS POUR L'ECONOMIE ET L'ENVIRONNEMENT

Protéger et valoriser un patrimoine naturel exceptionnel

De la protection des Espaces boisés classés à la prise en compte des enjeux environnementaux dans l'économie, ce nouveau PLU s'inscrit dans une démarche de développement : réduire les gaz à effet de serre, maîtriser l'énergie, favoriser les énergies renouvelables, préserver la biodiversité, maîtriser la consommation d'espace.

Affirmer la vocation économique et commerciale de la ville

Le PLU permet de créer les conditions nécessaires au développement économique et touristique de la ville, en accompagnement des dynamiques intercommunales :

renforcer l'attractivité du centre, aménager la zone des Playes, accompagner la reconversion des friches de Balaguier dans une dynamique hôtelière.

Zoom sur...

Les sites remarquables
Le nouveau PLU protège des sites patrimoniaux dits « remarquables », notamment Balaguier, le Fort Napoléon ou encore le Cap Sicié.



À venir

Au Nord, il n'y a pas que des logements...

Au Nord de Berthe, la création d'une zone économique va permettre de rompre avec la logique purement résidentielle. Une voirie réalisée par la communauté d'agglomération assurera le désenclavement de tout l'arrière du quartier. Cela renforcera la diversité des activités, comme le prévoit le programme de renouvellement urbain (PR U) actuellement en cours.

ATTENTION LITTORAL !

25 Km de côtes ! Le littoral est au coeur des enjeux de l'environnement et de l'economie.

L'esprit du nouveau plu : ni immobilisme, ni laisser-aller.

L'atout mer à jouer dans toutes ses dimensions

Le nouveau PLU valorise le littoral dans toutes ses dimensions à travers la protection d'un patrimoine exceptionnel, le maintien d'une présence végétale unique, l'exploitation de nouvelles activités, des opérations d'aménagement pour préserver le paysage, ou encore le développement des réseaux humides.

Et si le futur Transport en commun en site propre passait par la mer ?

Le saviez-vous ?

Deux campings sauvés de la spéculation immobilière

Le PLU a permis de préserver deux campings importants pour la vocation touristique et balnéaire de la ville.
Sur ces deux terrains existait le danger d'opérations immobilières futures, impossibles aujourd'hui.

Zoom sur...

Une ville pour le Pôle mer

Situé à La Seyne-sur-Mer, le pôle mer PACA est un pôle de compétitivité à vocation mondiale. à la pointe des questions de développement durable, de sécurité et de sûreté maritimes, le pôle régional est aussi un moteur du développement économique et solidaire.

La mer a son technopole

La future dynamique du pôle mer intégrée par le PLU va considérablement changer le devenir de La Seyne en faisant de la ville un site incontournable. Le technopôle de la Mer offrira des espaces multifonctionnels aux entreprises de haute technologie. Ces sites, équipés du très haut débit et conçus à partir des normes de haute qualité environnementale, seront parfaitement accessibles par autoroute, gare SNCF et transports en commun en site propre. Ils offriront une proximité entre entreprises, écoles supérieures, laboratoires, centres de transfert, pépinières, équipements mutualisés, accès à la mer...

LE CENTRE VILLE NOUS TIENT A CŒUR

Le nouveau PLU dessine un centre ville moins dense, plus agréable pour les Seynois comme pour les visiteurs. Il permet également de renforcer l'attractivité du centre, de redynamiser le commerce et de répondre aux besoins des habitants en équipements de proximité.

Cela va de pair avec une amélioration de la circulation et du stationnement, une diversification des modes de transports pour mettre fin à l'hégémonie de la voiture et redonner de l'espace aux piétons.



La charte de « qualité de vie » avait donné le ton

Dans la révision du PLU, les Comités d'intérêt local (CIL) ont joué un rôle actif.
Dès les années 2006-2007, ils se sont mobilisés contre le « bétonnage ». Ils ont lancé une charte de « qualité de vie » dans les quartiers que la nouvelle municipalité a signée en mars 2010. Cette charte exprime parfaitement les orientations et les axes stratégiques que l'on retrouve désormais dans le PLU : cohérence et maîtrise de l'expansion urbaine, amélioration du cadre de vie et de l'environnement, prise en compte en amont des conséquences des choix d'urbanisme et de l'avis des habitants dans une démarche participative.

Rénovation et municipalisation

La rénovation de l'Ilôt Martini, de la maison du patrimoine, la municipalisation des parkings transforment déjà le centre ancien. L'objectif est de mieux partager encore cet espace vital pour la ville. Le PLU permet d'aller plus loin dans ce sens.

Avant

Les immeubles pouvaient atteindre 18 mètres de haut et être implantés massivement sans règles précises au cœur de quartiers jusqu'alors principalement constitués d'habitat ancien individuel.

Après

Désormais la hauteur sera limitée à 12 mètres sur tout le centre ancien. Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a constaté : « le nouveau zonage permettrait de modérer fortement l'appétit des professionnels de la construction et d'améliorer l'environnement des zones de centralité ».

REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS, MAITRISER LA CONSTRUCTION

Le PLU s'inscrit aujourd'hui dans une logique de renouvellement urbain mesuré. L'esprit du nouveau PLU : anticiper les besoins et répondre aux attentes.



Transport

Le PLU, associé au Plan de déplacements urbains (PDU) améliore le fonctionnement de la ville en s'efforçant de :

- réduire l'hégémonie de la voiture,
- offrir des emprises de circulation conforme aux besoins,
- adapter le stationnement à la réalité des lieux.

Avant

- L'absence de schéma directeur livrait La Seyne à un urbanisme souvent « sauvage ». On a assisté à la construction de 840 logements par an entre 2003 et 2008 (soit la moitié des besoins de l'agglomération qui sont de 1600).
- Cela posait en plus le problème du manque d'équipements publics correspondants.

Après

- L'état d'esprit du nouveau PLU a permis d'adapter l'offre de logements aux attentes des habitants à travers la construction d'un peu plus de 400 logements en 2010
- Depuis des mois, la ville met notamment à la charge des constructeurs les extensions de réseau électrique. Concrètement, ERDF indique le montant à verser par la commune et une participation d'un montant équivalent est alors imposée au constructeur par le biais d'une convention.

CE QUE LE PLU CHANGE

EQUILIBRE
La zone principale à urbaniser permettant des hauteurs de construction jusqu'à 18 mètres est passée de 400 à 200 hectares. Ailleurs les hauteurs maximales des nouvelles constructions passent de 18 à 12 mètres.

ENVIRONNEMENT
Le PLU intègre parfaitement les contraintes de la Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP). Désormais, les zones naturelles et patrimoniales sont définitivement protégées dans notre document d'urbanisme.

ECONOMIE
Le nouveau PLU prévoit la création d'une zone d'activités au Nord de Berthe, réaffirme une vocation économique vers Auchan, la zone des Playes et évoque la création d'un pôle Mer au quartier de Brégaillon.

LE PLU MODE D'EMPLOI

Le Plan local d'urbanisme remplace le Plan d'occupation des sols depuis la loi dite « SRU » (Solidarité et renouvellement urbains) du 13 décembre 2000. Ce nouveau document de planification locale s'articule autour d'un « **Projet d'aménagement et de développement durable** » (PADD).